

UMOWA /WZÓR/
Nr

zawarta w dniu 2014 r. w Krasnymstawie pomiędzy:

Powiatem Krasnostawskim reprezentowanym przez:

1. Pana Janusza Szpaka - Starostę Krasnostawskiego
 2. Pana Henryka Czernieja - Wicestarostę Krasnostawskiego
- za kontrasygnatą Pana Janusza Cięciery – Skarbnika Powiatu
zwanym w dalszej części umowy „Zamawiającym”

a

1

zwanym w dalszej części umowy „Wykonawcą”

zawarta została umowa o treści następującej:

§ 1

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta w wyniku wyboru oferty Wykonawcy o udzielenie zamówienia publicznego, zgodnie z ustawą z dnia 29 stycznia 2004 roku Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2013 r., poz. 907 z późn. zm.)

2. Przedmiotem umowy jest „Wykonanie w roku 2014 operatów szacunkowych z określenia wartości nieruchomości położonych na terenie powiatu krasnostawskiego dla realizacji zadań Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Krasnymstawie – w celu ustalenia odszkodowania na podstawie ostatecznych decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowych oraz w celu aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa – z podziałem na 3 części.”

§ 2

1. Określenie przedmiotu zamówienia i wymagania techniczne dotyczące prac oraz szczegółowe określenie zakresu przedmiotu zamówienia zawiera specyfikacja istotnych warunków zamówienia, będąca integralną częścią umowy.

2. Wszystkie, niezbędne do wykonania materiały dostarczy Wykonawca we własnym zakresie na koszt Zamawiającego, uwzględniony w cenie, o której mowa w § 6.

§ 3

Integralną częścią umowy jest również oferta Wykonawcy.

§ 4

1. Operaty szacunkowe należy sporządzić zgodnie z:
 - 1.1. ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2014 roku, poz. 518),
 - 1.2. rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.),
 - 1.3. rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011 roku zmieniającym rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2011 roku, Nr 165, poz. 985),
 - 1.4. ustawą z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2013 roku, poz. 687 z późn. zm) – dotyczy części 1 i części 2 zamówienia,
 - 1.5. standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Majątkowych i zasadami etyki zawodowej.
2. Wykonawca zobowiązany jest do wykonania wszystkich czynności związanych z realizacją przedmiotu umowy z najwyższą starannością.
3. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody powstałe w trakcie lub w związku z wykonywaniem umowy, powstałe z przyczyn zależnych od Wykonawcy.
4. Operaty szacunkowe z określenia wartości nieruchomości należy sporządzić w 2 egzemplarzach, w formie papierowej, po przeprowadzeniu pełnego procesu wyceny, obejmującego wszelkie czynności szacunkowe, konieczne dla prawidłowego określenia wartości nieruchomości ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności.

§ 5

1. Ustala się termin wykonania przedmiotu umowy:
 - 1.1 Część 1 – od dnia podpisania umowy do dnia 30.10. 2014 roku,
 - 1.2 Część 2 – od dnia podpisania umowy do dnia 30.10.2014 roku,

1.3 Część 3 – od dnia podpisania umowy do dnia 30.09.2014 roku.

2. Wykonawca w terminie wskazanym w §5 ust. 1 pkt 1.1., 1.2., 1.3.. czynności określone w §1 zobowiązuje się zakończyć i w tym terminie złożyć wykonane operaty szacunkowe.

§ 6

1. Cenę umowną za wykonanie całości prac określonych w § 2 umowy ustala się na kwotę:

1.1 Część 1 zamówienia w wysokości zł netto,zł brutto

(słownie złotych brutto:).

1.2 Część 2 zamówienia w wysokości zł netto,zł brutto

(słownie złotych brutto:).

1.3 Część 3 zamówienia w wysokości zł netto,zł brutto

(słownie złotych brutto:).

2. Cena ta obejmuje wykonanie pełnego zakresu prac, określonego w specyfikacji istotnych warunków zamówienia wraz z kosztami określonymi w § 2 ust. 2 umowy.

3. Oferowana cena obejmuje również wszystkie koszty wykonania zamówienia tj. koszt sporządzenia niezbędnej dokumentacji, udział w wizjach lokalnych na gruncie, udział w rozprawach administracyjnych, udział w ewentualnych rozprawach przed sądem i wszelkie inne koszty związane z wykonaniem zamówienia.

4. W przypadku stwierdzenia wad przy odbiorze zamówienia, które mogą zostać usunięte, Zamawiający wyznacza Wykonawcy termin stosowny do ich usunięcia, a ponadto nalicza karę umowną zgodnie z § 13.

5. Strony ustalają, że rozliczenie za wykonany przedmiot zamówienia nastąpi na podstawie wystawionej faktury VAT / rachunku – oddzielnie dla poszczególnych części zamówienia zgodnie z ceną podaną w formularzu ofertowym Wykonawcy oraz zgodnie z terminem wykonania przedmiotu umowy.

6. Podstawą do wystawienia faktury VAT / rachunku będzie protokół odbioru końcowego poszczególnych części przedmiotu zamówienia.

7 Jeżeli Wykonawcą będzie osoba fizyczna nie prowadząca działalności gospodarczej Zamawiający z wynagrodzenia Wykonawcy potrąci i odprowadzi wszelkie należne ciężary publiczno-prawne.

§ 7

1. Wykonawca zawiadomi Zamawiającego o dniu gotowości do przekazania do odbioru prac, a Zamawiający przeprowadzi odbiór w terminie uzgodnionym przez strony, najpóźniej w ciągu 14 dni roboczych dni od daty gotowości do odbioru.
2. Z czynności odbioru poszczególnych części zamówienia Zamawiający sporządzi protokół, który po podpisaniu przez obie strony doręczy Wykonawcy w dniu zakończenia odbioru.
3. Wykonawca zobowiązany jest przedłożyć operaty szacunkowe wraz z oświadczeniem o ich zupełności i kompletności w siedzibie Zamawiającego.
4. W przypadku zgłoszenia przez Zamawiającego wad wykonania przedmiotu zamówienia Wykonawca zobowiązany jest do ich usunięcia w terminie 14 dni po wezwaniu przez Zamawiającego bez dodatkowego wynagrodzenia.

§ 8

1. Wykonawca, w toku czynności odbioru jest zobowiązany przedstawić Zamawiającemu kompletną dokumentację oraz zestawienie faktycznie wykonanych jednostek.

§ 9

1. W ramach wynagrodzenia ustalonego niniejszą umową Wykonawca zobowiązany jest do:
 - 1.1 określenia wartości rynkowej nieruchomości wraz z częściami składowymi jak: grunt, obiekty budowlane, ogrodzenia, zadrzewiania, nasadzenia, media itp., a także uwzględnienie ograniczonych praw rzeczowych i praw zobowiązaniowych – dotyczy części 1 i części 2 zamówienia;
 - 1.2 określenia wartości rynkowej nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste – w celu aktualizacji opłat rocznych z tytułu wieczystego użytkowania gruntów Skarbu Państwa – dotyczy części 3 zamówienia;
2. dostarczenia kompletu operatów szacunkowych do siedziby Zamawiającego w dwóch egzemplarzach zawierających niezbędne załączniki wymagane przepisami prawa.
3. Operaty szacunkowe powinny zawierać także:
 - 3.1. protokół z wizji lokalnej przeprowadzonej dla nieruchomości wraz z podpisem byłego właściciela lub władającego nieruchomością. W przypadku braku możliwości uzyskania stawiennictwa byłego właściciela lub władającego nieruchomością, protokół z wizji lokalnej powinien zawierać adnotację o przyczynach absencji, podpisaną przez Rzecznawcę Majątkowego – dotyczy części 1 i części 2 zamówienia;
 - 3.2. protokół z wizji lokalnej – dotyczy części 3 zamówienia;

- 3.3 ustalenie wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz zaliczenie wartości tych nakładów zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami (w przypadku ich wystąpienia) – dotyczy części 3 zamówienia;
- 3.4. dokumenty lub protokoły z badania dokumentów potwierdzających stan prawny nieruchomości;
4. dokumentację fotograficzną (minimum 4 zdjęcia) – dotyczy części 1, części 2 i części 3 zamówienia;
5. Wykonawca w ramach wynagrodzenia określonego w §6 umowy będzie zobowiązany do stawienia na rozprawach administracyjnych przeprowadzanych przez Zamawiającego, na wezwanie zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2013 r. poz. 267 z późn. zm.).
6. Wykonawca w ramach wynagrodzenia określonego w §6 umowy jest zobowiązany także do udziału w postępowaniach odwoławczych przed Wojewodą (w przypadku części 1 i części 2 zamówienia) lub do udziału w postępowaniach przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym (w przypadku części 3).
7. Na żądanie Zamawiającego, w okresie 12 miesięcy od daty odbioru końcowego zamówienia, Wykonawca dokona nieodpłatnie jednokrotnej oceny aktualności operatu szacunkowego. Gdy zaistnieją okoliczności wymagające aktualizacji operatu szacunkowego Wykonawca dokona jego aktualizacji zgodnie z przepisami prawa w tym zakresie oraz Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych. Ocena aktualności operatu oraz ewentualna jego aktualizacja zostanie wykonana przez Wykonawcę w terminie 21 dni od dnia doręczenia pisemnego wniosku przez Zamawiającego.
8. Wykonawca zobowiązuje się usunąć we własnym zakresie i na własny koszt wszelkie wady i usterki, jakie ujawnią się w terminie 24 miesięcy od daty końcowego odbioru zamówienia – w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia ich przez Zamawiającego.

§ 10

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu 24 miesięcznej gwarancji na opracowanie objęte niniejszą umową.
2. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za ewentualne wady opracowania objętego umową, wymagające poprawek lub uzupełnienia.

Odpowiedzialność z tego tytułu rozciąga się na okres 24 miesięcy, licząc od daty odbioru poszczególnych części zamówienia.

§ 11

Rozliczenie finansowe za wykonanie poszczególnych części przedmiotu zamówienia nastąpi po przedłożeniu przez Wykonawcę faktury sporządzonej na podstawie protokołu odbioru przedmiotu umowy na kwotę ustaloną w drodze przetargu po zrealizowaniu postanowień końcowych protokołu.

§ 12

W razie stwierdzenia w czasie odbioru wad powstałych z przyczyn, za które odpowiada Wykonawca, nie nadających się do usunięcia, a wady te uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem, Zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od daty powzięcia informacji przez Zamawiającego o istnieniu nieusuwalności wady a Wykonawca pokryje koszty z tym związane. Zamawiający może również zlecić wykonanie zastępcze innemu Wykonawcy. Koszty związane z realizacją nowej umowy poniesie w całości Wykonawca.

§ 13

Strony postanawiają, że obowiązującą je formą odszkodowania stanowią kary umowne, które będą naliczane w następujących przypadkach i wysokościach:

1. Wykonawca zobowiązany jest zapłacić Zamawiającemu kary umowne:
 - 1.1. za zwłokę w wykonaniu poszczególnych części przedmiotu umowy w terminie określonym w § 5 umowy w wysokości 0,5 % wynagrodzenia umownego liczonego od wartości brutto poszczególnych części przedmiotu zamówienia - za każdy dzień zwłoki,
 - 1.2. za odstąpienie od umowy lub jej rozwiązanie z przyczyn zaistniałych po stronie Wykonawcy w wysokości 25 % wartości wynagrodzenia umownego wymienionego w §6 ust. 1 – poszczególnych części przedmiotu zamówienia.
 - 1.3. za zwłokę w wykonaniu uzupełnień i poprawek przedmiotu umowy zgłoszonych przez zamawiającego (§7 ust. 4) – w wysokości 0,5% liczonego od wartości brutto poszczególnych części przedmiotu zamówienia – za każdy dzień zwłoki.
2. Zamawiający ma prawo dochodzić odszkodowania na zasadach ogólnych w wysokości przekraczającej łączną sumę kar umownych.
3. Zamawiającemu przysługuje prawo do potrącenia kar umownych z należnego Wykonawcy wynagrodzenia na co Wykonawca wyraża zgodę.

§ 14

(w przypadku Wykonawców wspólnie realizujących umowę)

1. Wykonawcy realizujący wspólnie umowę są solidarnie odpowiedzialni za jej wykonanie.
2. Wykonawcy realizujący wspólnie umowę wyznaczają spośród siebie pełnomocnika upoważnionego do zaciągania zobowiązań w imieniu wszystkich Wykonawców realizujących wspólnie umowę. Pełnomocnik upoważniony jest także do wystawiania faktur, przyjmowania płatności od Zamawiającego, do przyjmowania poleceń na rzecz i w imieniu wszystkich Wykonawców realizujących wspólnie umowę.
3. Pełnomocnikiem, o którym mowa w ust. 2 jest
4. Postanowienia umowy dotyczące Wykonawcy stosuje się odpowiednio do Wykonawców realizujących wspólnie umowę.

§ 15

1. W razie zaistnienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, Zamawiający może odstąpić od umowy w terminie trzydziestu dni od powzięcia wiadomości o tych okolicznościach. W takim przypadku Wykonawca może żądać wyłącznie wynagrodzenia należnego z tytułu wykonania części umowy.
2. W przypadku 3 krotnego dostarczenia Zamawiającemu wadliwego lub zawierającego błędy operatu Zamawiający uprawniony jest do odstąpienia od umowy. Zamawiający złoży oświadczenie o odstąpieniu od umowy w terminie 30 dni od daty powtórnego dostarczenia wadliwego lub zawierającego błędy operatu, z winy Wykonawcy na piśmie wraz z podaniem przyczyny oraz naliczy kary umowne określone w treści umowy.

§ 16

Zmiany postanowień niniejszej umowy mogą nastąpić wyłącznie na podstawie pisemnego aneksu do umowy pod rygorem nieważności zawartego pomiędzy osobami, który stanowić będzie integralną część umowy.

§ 17

Zamawiający dopuszcza zmianę niniejszej umowy w zakresie:

1. Zamawiający dopuszcza zmiany osób uczestniczących przy wykonywaniu umowy, które są w niej wymienione - w trakcie realizacji umowy. Zmiana musi być uzasadniona przez Wykonawcę na piśmie i wymaga zaakceptowania przez Zamawiającego. Zamawiający zaakceptuje zmianę taką wyłącznie wtedy, gdy kwalifikacje i doświadczenie proponowanych

osób będą nie gorsze niż wymagane postanowieniami Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia.

2. gdy nastąpi zmiana powszechnie obowiązujących przepisów prawa w zakresie, mająca wpływ na realizację przedmiotu umowy.

3. gdy realizacja części przedmiotu zamówienia z przyczyn o obiektywnym charakterze nie jest możliwa do wykonania, Zamawiający może wskazać inne działki do sporządzenia wyceny – nie zwiększając jednocześnie całkowitej ilości działek dla danej części zamówienia. Wymiana działek, które mają być poddane wycenie może nastąpić w przypadku gdy okaże się że wyszczególnione w załączniku nr 7 do SIWZ działki mają inny numer lub powierzchnię. Wykonawca po powzięciu takich informacji niezwłocznie poinformuje Zamawiającego.

4. Zmiany niniejszej umowy mogą być dokonywane wyłącznie w formie pisemnego aneksu, pod rygorem nieważności.

§ 18

Należność za wykonaną i przyjętą bez zastrzeżeń pracę płatna będzie przelewem z konta Zamawiającego w terminie 14-tu dni od daty doręczenia Zamawiającemu faktury wystawionej zgodnie z § 11 umowy.

§ 19

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie przepisy ustawy Prawo zamówień publicznych oraz Kodeksu Cywilnego.

§ 20

Ewentualne spory wynikające z realizacji postanowień niniejszej umowy, po wyczerpaniu drogi reklamacyjnej strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu właściwego miejscowo dla siedziby Zamawiającego.

§ 21

Umowa niniejsza sporządzona została w 4 jednobrzmiących egzemplarzach, z których 3 egzemplarze otrzymuje Zamawiający, a 1 egzemplarz Wykonawca.

Zamawiający:

Wykonawca